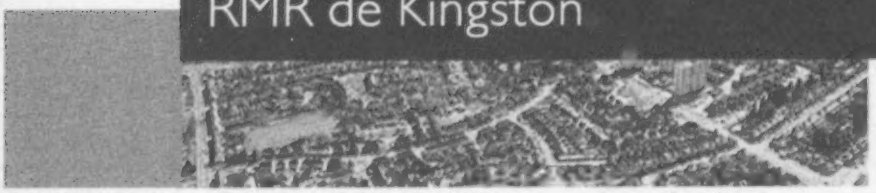
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Kingston



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2009

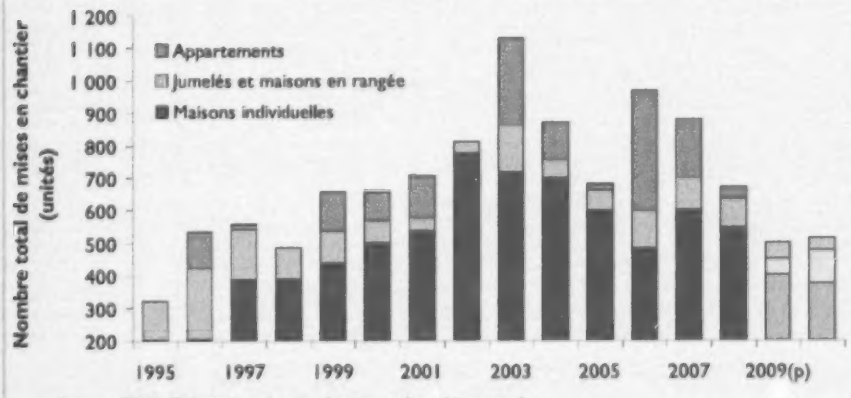
Marché du neuf

Les mises en chantier d'habitations diminueront en 2009

En 2009, compte tenu des inquiétudes quant à la conjoncture de l'économie et du marché de l'emploi à Kingston, la construction résidentielle ralentira et 500 habitations seront mises en chantier. Conjuguée au recul des dépenses de consommation majeures, comme l'achat d'un logement, la hausse des nouvelles inscriptions sur le marché de l'existant donne un plus grand choix aux acheteurs potentiels, de sorte que la demande ne déborde plus autant sur le marché du neuf. Toutefois, en 2010, lorsque l'économie commencera à se stabiliser, les mises en chantier devraient augmenter.

Figure 1

Diminution des mises en chantier d'habitations en 2009



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)
p = prévisions de la SCHL.

Table des matières

1 **Marché du neuf**

2 **Marché de la revente**

3 **Économie**

6 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

On prévoit qu'en 2009, les mises en chantier de maisons individuelles diminueront de 27 % pour se chiffrer à 400. Celles de jumelés et de maisons en rangée verront leur nombre descendre respectivement à 20 et à 30. Dans le segment des appartements, il se commencera 50 unités cette année, comparativement à 37 en 2008. La demande de logements qui s'était accumulée ces dernières années s'est résorbée. En conséquence, la construction résidentielle retrouvera progressivement des niveaux qui correspondent au rythme de formation des ménages.

La construction d'appartements reprendra en 2009

Le marché locatif ayant été serré en 2008, les mises en chantier d'appartements devraient augmenter cette année avant de se replier l'an prochain – puisque certains ménages locataires accéderont à la propriété. L'incertitude économique actuelle a incité certains acheteurs potentiels à demeurer à l'écart du marché pour l'instant; ceux-ci continueront donc d'habiter un logement locatif pendant quelque temps.

En règle générale, lors de ralentissements économiques, certains accédants potentiels se heurtent à des difficultés financières qui les empêchent (à tout le moins à court terme) de satisfaire aux conditions d'accession à la propriété. Cette situation et d'autres raisons d'ordre psychologique les incitent à se tourner vers le logement locatif, ce qui réduira les taux d'inoccupation puis favorisera les mises en chantier d'appartements en 2009.

Marché de la revente

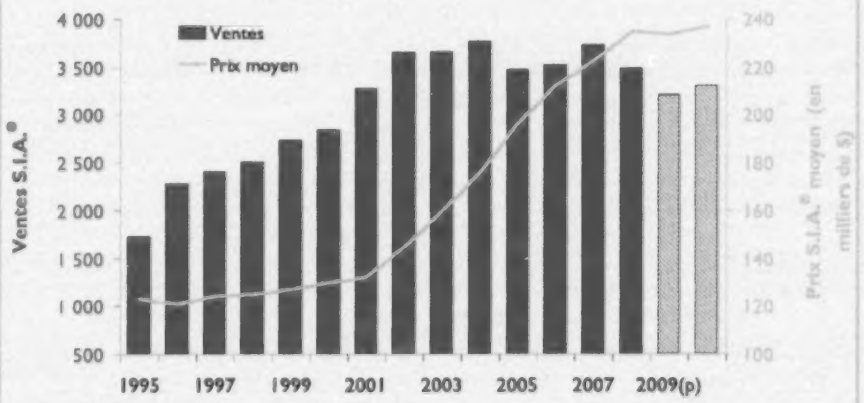
Les ventes d'habitations existantes retrouveront leurs niveaux de 2001

Au premier trimestre de 2009, il s'est vendu 561 habitations existantes, soit 14 % de moins qu'à la même période il y a un an. On peut donc s'attendre à ce que le nombre de transactions fléchisse en 2009. La faible croissance de l'emploi et du revenu, les dépenses de consommation léthargiques et la migration nette négative y seront pour quelque chose. Ces forces négatives contrebalanceront l'effet positif des taux hypothécaires exceptionnellement bas qui seront enregistrés cette année. Plus précisément, les ventes diminueront d'environ 8 % pour se chiffrer à 3 200 en 2009 – un retour au niveau de 2001, année où 3 274 habitations ont changé de propriétaire. L'an prochain toutefois, à mesure que l'économie se renforcera et que les acheteurs potentiels replaceront leur confiance dans le marché, les ventes devraient augmenter.

Malgré tout, les conditions d'accessibilité au logement se sont considérablement améliorées. Étant donné les taux hypothécaires exceptionnellement bas et la lente progression du prix des habitations, les charges de remboursement hypothécaire ont dégringolé. L'abordabilité des logements

Figure 2

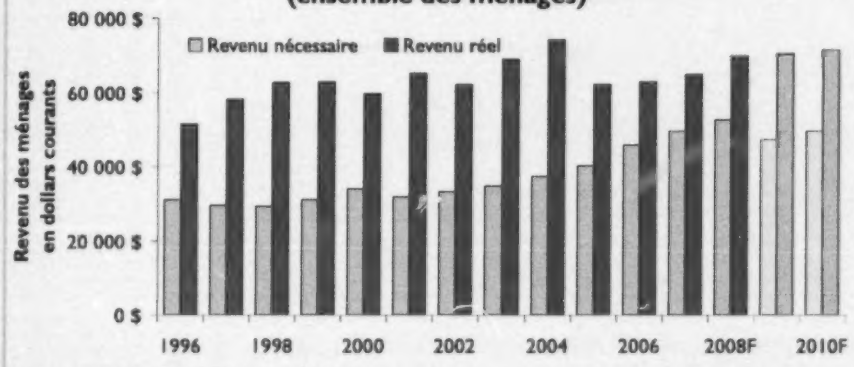
Refroidissement attendu du marché de l'existant



Source : ACI (S.I.A.®); p = prévisions de la SCHL

Figure 3

Indicateur d'abordabilité des logements pour propriétaires-occupants à Kingston (ensemble des ménages)



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

s'améliorant, le marché de l'habitation de Kingston devrait se stabiliser pendant la seconde moitié de 2009. Comme plus de 90 % de la population active occupe toujours un emploi, il est prévu que beaucoup d'acheteurs potentiels tireront avantage du crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation, lequel devrait stimuler la demande de logements pour propriétaire-occupant vers la fin de 2009 et tout au long de 2010.

Le marché est équilibré

Baromètre de l'activité sur le marché de la revente, le rapport ventes-nouvelles inscriptions témoigne bien de l'état du marché de l'existant. Un rapport se situant entre 35 et 55 % est signe d'un marché équilibré dans lequel ni l'acheteur ni le vendeur n'a de pouvoir de négociation important. En 2008, le rapport moyen était de 48 %, ce qui signifie que le marché était bien équilibré.

Toutefois, au premier trimestre de cette année, le rapport ventes-nouvelles inscriptions est descendu à 33 % " en raison notamment d'une forte baisse des dépenses de consommation majeures, telles que l'achat d'un logement. Cet été et à l'automne, l'activité sur le marché de la revente devrait s'accélérer alors que le nombre d'habitations à vendre demeurera stable. Le rapport devrait donc terminer l'année dans la fourchette caractéristique d'un marché équilibré.

La progression du prix moyen des habitations existantes ralentira cette année

Au premier trimestre de 2009, le marché des habitations existantes de Kingston a connu une demande stable, un nombre grandissant de nouvelles inscriptions, une progression timide des prix, ainsi que des conditions qui tendent vers l'équilibre. Par conséquent, il faut s'attendre à ce que la progression du prix de revente moyen dans Kingston ralentisse cette année avant de s'accentuer quelque peu en 2010. Plus précisément, le prix moyen des habitations existantes diminuera de 0,7 % d'ici la fin de l'année puis enregistrera une hausse modeste en 2010 au moment de la reprise économique. Cette hausse, assurée par l'équilibre du marché, devrait être équivalente au taux d'inflation prévu à l'échelle nationale.

Économie

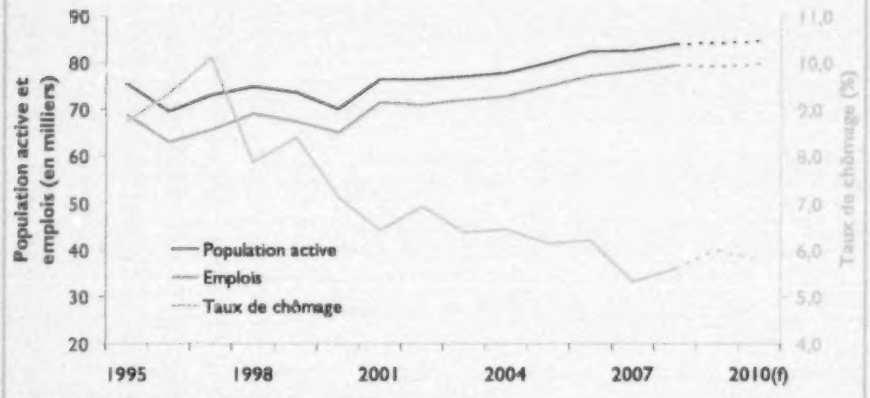
Relance économique prévue en 2010

En 2008, l'emploi a progressé à un rythme rapide de 1,4 %, et la plupart des nouveaux postes créés étaient à plein temps. Comme un pourcentage record de la population de Kingston occupait alors un emploi, le taux de chômage a atteint une moyenne de 5,6 % pour l'année. Compte tenu du ralentissement économique mondial, un repli de la croissance économique de Kingston est prévu en 2009. On s'attend donc à ce que l'emploi recule de 0,3 % en 2009 avant d'enregistrer un léger gain en 2010.

Le taux de chômage moyen à Kingston devrait se chiffrer à 6,0 % en 2009, soit à un niveau inférieur à la moyenne annuelle pour la province et le pays. Les pertes d'emploi se feront plus rares dans la seconde moitié de cette année, quand les mesures de stimulation monétaires et budgétaires auront commencé à agir sur l'économie. Par conséquent, on

Figure 4

Le taux de chômage de Kingston reste faible



Source : Statistique Canada; f = prévisions SCHL

prévoit que l'économie de Kingston se stabilisera vers la fin de 2009 pour ensuite amorcer un redressement progressif tout au long de 2010.

Les investisseurs reprennent confiance

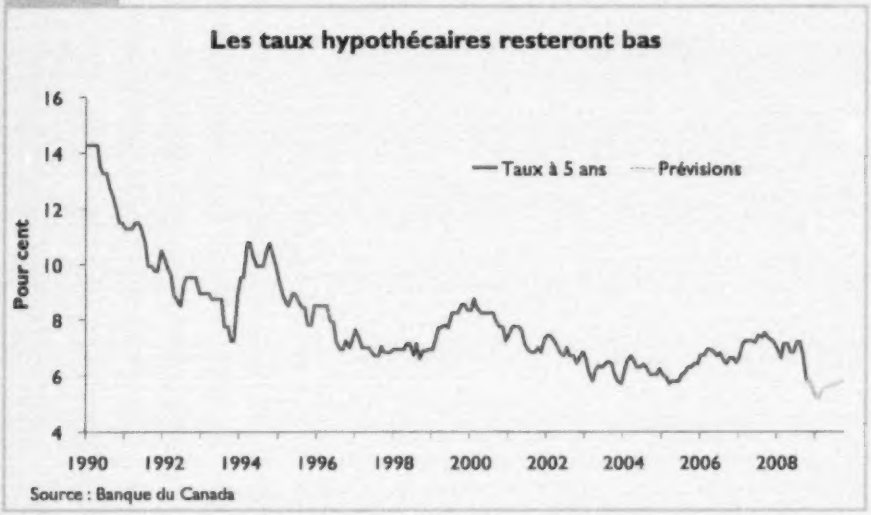
Quelques nouveaux chantiers sont prévus à Kingston, signe que les investisseurs reprennent confiance. Le 2 avril, Scott Environmental Group (SEG) a annoncé l'ouverture d'une installation de plusieurs millions de dollars pour le regroupement et la cueillette de déchets électroniques, projet qui contribuera à créer de nouveaux emplois dans la région. De plus, l'usine de transformation biologique de SEG, dont l'achèvement est prévu cet été, devrait nécessiter la création de quelque 28 nouveaux emplois en deux ans – 18 à plein temps et 10 à temps partiel. De même, une autre annonce importante a été faite le 25 mars par Everbrite Solar (une division d'Everbrite Industries Ltée de Toronto) au sujet de l'établissement de son usine de fabrication de cellules photovoltaïques à Kingston. On prévoit que ce projet de 500 millions de dollars entraînera la création d'environ 1 200 nouveaux emplois dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kingston.

La population de Kingston continue de diminuer

La population de Kingston a diminué de 0,5 % entre 2005 et 2007, passant de 155 744 à 154 985 habitants. Le groupe des 15 à 24 ans a subi les plus fortes baisses, attribuables en partie au taux de chômage accru dans ce groupe d'âge. Le taux de chômage chez les jeunes (15 à 24 ans) se maintient au-dessus de 10 % depuis mai 2007. En mars 2009, il se situait à 12,9 % (comparativement à 5,5 % pour l'ensemble de la population). Par conséquent, les jeunes adultes quittent la RMR de Kingston pour s'établir ailleurs au pays.

Dans son rapport de 2007 sur la migration, Statistique Canada indiquait que les principales destinations des émigrants interprovinciaux de la RMR de Kingston entre 2001 et 2006 étaient Montréal (9,1 %) et Edmonton (8,6 %). On prévoit ainsi que la croissance démographique de la RMR demeurera stationnaire à moyen terme. Bien que la SCHL s'attende à une légère hausse des mises en chantier d'habitations en 2010, les paramètres démographiques de Kingston donnent à penser que le nombre total de mises en chantier restera à un niveau bien inférieur à la moyenne des vingt dernières années, qui est de 820 unités.

Figure 5



Taux hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaires demeurent relativement stables au cours de l'année 2009 et ils ne devraient pas varier de plus de 25 à 75 points de base relativement aux niveaux actuels. Les taux hypothécaires affichés augmenteront très graduellement au cours de l'année 2010, afin de refléter les rendements accrus des obligations du gouvernement canadien. En 2010, les taux hypothécaires affichés de un an se situeront dans la gamme de 4,75 à 6,00 %, tandis que les taux hypothécaires affichés de trois ans et cinq ans se situeront entre 5,00 et 6,75 %.

Resumé des prévisions RMR de Kingston Printemps 2009							
	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	3 517	3 725	3 473	3 200	-7,9	3 300	3,1
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	6 314	6 716	7 281	7 000	-3,9	6 950	-0,7
Prix moyens S.I.A.® ($)	212 157	222 300	235 047	233 500	-0,7	237 000	1,5
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	481	600	546	400	-26,7	375	-6,3
Logements collectifs	487	280	126	100	-20,6	140	40,0
Tous types de logement confondus	968	880	672	500	-25,6	515	3,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	274 964	266 145	258 693	-	-	-	-
Prix médian ($)							
Logements individuels	274 000	260 000	254 900	-	-	-	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,1	3,2	1,3	1,2	-0,1	1,9	0,7
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	841	856	880	905	2,8	928	2,5
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,80	-1,90	5,29	0,49
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,64	-1,42	5,94	0,30
Nombre annuel d'emplois	77 300	78 300	79 400	79 200	-0,3	79 700	0,6
Croissance de l'emploi (%)	2,9	1,3	1,4	-0,3	-	0,6	-
Taux de chômage (%)	6,2	5,3	5,6	6,0	0,4	5,8	-0,2
Migration nette [1]	-715	0	0	-529	-	-558	-

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 et de 2008 sur la migration sont des prévisions

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

65452_2009_B01